

Logement et condition étudiante en France et  
dans l'Union Européenne

Résumé de la recherche :  
« Technopoles universitaires et marchés déstructurés »

J.R.BARTHELEMY  
B.GAY  
M.RIGAUD

Marché n°0700446 P07 11 du 21 Septembre 2007

37 rue Huguerie 33000 BORDEAUX téléphone (0033) (0)5 56 44 72 06  
courrier électronique [fondation.villes@wanadoo.fr](mailto:fondation.villes@wanadoo.fr)  
RC CRETEIL B317324028 -SARL au capital de 7.622,45 €- siège au 79 rue du 11 novembre 94350 Villiers sur Marne

## Sommaire

---

Résumé.....	3
Le plateau de Saclay .....	3
Turin .....	6
Delft .....	8
Louvain la Neuve .....	9
Conclusions.....	10

## Résumé

---

L'objet de la recherche est de soumettre aux réalités locales et d'apporter une explication à l'hypothèse d'une déstructuration des marchés locaux du logement par la demande étudiante dans les sites de « technopoles » ou « clusters ».

Le constat fait à partir de plusieurs sites français et étrangers est que ce type de situation débouche sur une conquête du marché du petit logement de moyenne gamme par l'usage étudiant. Il en résulte une exclusion des actifs à revenus bas et des primo-accédants<sup>1</sup>, qui sont renvoyés vers d'autres espaces, migrent quotidiennement vers leur travail ou viennent à manquer sur le marché de l'emploi. Le développement économique ultérieur, qui dépend de l'offre diversifiée de main d'œuvre, s'en trouve fortement compromis. Le marché du logement peut entrer également dans un processus de déstructuration : blocage de la production de logements sociaux, déclin du marché de très haut de gamme faute de trajectoires résidentielles continues, paralysie de l'évolution urbaine axée sur deux populations majoritaires (les étudiants, les cadres d'entreprises ou chercheurs).

## Le plateau de Saclay

---

Le site de Saclay est situé sur le plateau du même nom, à Orsay, à proximité d'autres établissements d'enseignements et de recherche (université d'Orsay- Paris 11, Ecole Polytechnique, Supelec, Thalès, Danone, CEA, IOTA, ...). Il s'insère dans le projet de grand pôle scientifique à l'échelle du Plateau de Saclay, soutenu par les établissements implantés, les collectivités locales et l'Etat (pôle de compétitivité Systém@tic, projet d'opération d'intérêt national en cours).

L'essentiel des projets et aménagement se concentre désormais sur une vingtaine de communes autour de deux sites : Satory- La Minière et le Triangle Sud (soit 10 communes, environ 100 000 habitants, 4000 entreprises). Portés par le futur établissement public de l'opération d'intérêt national et les incitations des politiques de pôle de compétitivité, de pôles d'enseignement et de recherche et du Plan Campus, ces projets d'implantation d'établissements de recherche, de formation et d'entreprises doivent amener 35 000 habitants dont 13 000 étudiants et 40 000 emplois à échéance 2020.

**La question des étudiants et de leur logement est une question qui est depuis longtemps prise en compte dans les projets sur le territoire.** Grâce à la présence forte des relais de cette clientèle (établissements et chercheurs) sur la scène locale et aux demandes de l'Etat, elle est prise en compte dans les projets de développement et d'aménagement et dans les documents de programmation. Malgré cela, **les réalisations dans le domaine de l'accompagnement des étudiants et plus particulièrement dans celui du logement ont été suivies de peu d'effets concrets** : les initiatives sont dispersées, les réalisations de logement dédiées à ces publics sont peu nombreuses.

**La situation du marché du logement étudiant apparaît tendue.** Les acteurs et les étudiants insistent sur ce déficit d'offre auprès des responsables locaux et du CROUS. Des signes de tensions sont manifestes : hors solution CROUS, les prix sont élevés, même chez l'habitant, avec des loyers entre 350 et 600 euros ; la vacance est nulle, les délais de relocation sont courts.

---

<sup>1</sup> Voir notamment l'étude menée par la John Rowntree Foundation « The nature and impact of student demand on housing markets » de Juile Rugg, D.Rhodes et A.Jones, 1998-99 à la suite du rapport Dearing sur l'enseignement supérieur (Grande Bretagne).

**Cette situation paraît toutefois paradoxale avec un taux d'hébergement brut de 19%** (25% avec Polytechnique) et un taux net de 46%, nettement supérieurs aux moyennes régionales et nationales. L'offre spécifique qui s'adresse aux 16 000 étudiants inscrits dans le territoire est plus importante qu'ailleurs en Ile-de-France, mais plus de la moitié des étudiants vivent hors du territoire. Le taux de satisfaction de la demande aux CROUS est d'ailleurs plus élevé que sur d'autres secteurs : en 2004-2005, 1 demande de logement sur 4 a été satisfaite tandis que 1 demande sur 6 l'était dans les départements de l'Essonne et des Hauts-de-Seine<sup>2</sup>.

Cette approche met en évidence l'importance des flux quotidiens d'étudiants entre le territoire et son environnement. Elle pose **la question de l'échelle pertinente pour poser la question de l'habitat des étudiants**. Cette approche grossière des migrations domicile-étude montre que le lieu d'habitat et le lieu d'étude sont corrélés, mais à une échelle dépassant largement le territoire de proximité que représente la CAPS. Ce lien n'est pas aussi étroit que le laissent penser la majorité des raisonnements entendus chez les acteurs rencontrés, qui considèrent que les étudiants non logés dans l'offre spécifique locale sont hébergés dans les villes de la vallée voisines telles qu'Orsay, Bures-sur-Yvette, en omettant une réalité qui touche un bassin beaucoup plus large, dépassant le département, le long de la ligne du RER B, mais pas seulement. Ce silence des acteurs peut provenir de l'absence de données sur le sujet et d'analyses trompeuses, qui masquent des flux sous des équilibres apparents du point de vue du stock.

**Tout se passe comme si les acteurs faisaient l'hypothèse implicite que les étudiants constituaient une clientèle captive du point de vue des transports** par comparaison aux actifs, en oubliant de prendre la mesure de cette captivité, qui n'est pas complète et ne concerne qu'une partie de la clientèle pouvant s'offrir un logement ! Les étudiants sont de grands utilisateurs des transports et sont probablement plus captifs en matière de logement qu'en matière de déplacements, notamment en région Ile-de-France.

Mais le paradoxe du déficit de logement parallèle à un taux d'hébergement élevé s'explique comme le résultat d'une **offre inadaptée aux besoins. Le marché immobilier local est tendu**, les prix immobiliers sont élevés et la production neuve orientée sur le haut de gamme. Le parc social, comme la production neuve, répondent à une demande venant de tout le secteur sud de la région Ile de France. Ainsi le marché n'offre-t-il pas une diversité suffisante de produits pour répondre aux différents besoins des étudiants. La part du locatif est faible, sauf dans des quartiers bien ciblés, la maison individuelle chère domine, tandis que l'étape du logement locatif en sortie de chambres d'étudiants manque. La qualité, l'absence de contrats de courte durée et le confort des logements spécifiques, mais aussi leur localisation sans services, transports ni commerces autour du plateau sont confrontés aux prix souvent élevés et aux garanties réclamées pour l'offre privée des particuliers comme des résidences pour étudiants récentes. Alors que le dispositif d'accompagnement est important (Héberjeunes, Science Accueil) comme l'aide financière publique en France (Locapass et allocations logement), des logements proposés restent vacants. L'effort trop limité des communes pour les jeunes tend enfin à reporter vers des communes plus « urbaines » une partie de la demande.

Malgré tout, les étudiants, tout au moins pour ceux qui sont solvables et peu mobiles, mobilisent une part importante du parc privé de petits logements. Ce public est recherché par de nombreux propriétaires privés, les agences immobilières, les établissements d'enseignement et de recherche. Il représenterait jusqu'à 80% des locataires de petits logements gérés par une agence immobilière (sur

---

<sup>2</sup> Au niveau national, en 2003, une demande de logement sur 2,6 était satisfaite d'après le rapport sur le logement étudiant de M. ANCIAUX, janvier 2004.

700 logements). Dans le parc total locatif de petits logements, il représente 29% du parc privé locatif de T1 et T2 contre 16% dans le bassin d'habitat Massy-Les Ulis et 8% dans l'Essonne.

**Un mécanisme de concurrence s'est donc mis en place sur le parc immobilier privé entre ménages modestes et étudiants** salariés ou aidés par des familles solvables, sur le parc de petits logements et de moindre qualité. La partie de la clientèle moins solvable, exclue, hors marché, occupe la partie du parc qui ne serait pas sur le marché ordinaire quoi qu'il arrive : parc en meublé, parc temporairement disponible, sous-location, ... Les autres étudiants doivent également trouver des solutions ailleurs: départ, éloignement, sous location, logements dégradés, hébergement, logement contre services... autant de situations mal mesurées mais relevées par les acteurs locaux. L'estimation des données récentes sur les effectifs et le marché immobilier tend à montrer que la population étudiante n'aurait pas augmenté malgré une hausse des effectifs. Un phénomène de fuite du territoire toucherait également les étudiants faute de solution acceptable, puis les étudiants actifs et les plus âgés revendiquant leur autonomie, comme les jeunes embauchés ou entrepreneurs.

**Les acteurs du territoire semblent à peine se rendre compte de cette concurrence** et n'ont pas pris la mesure du phénomène, peu lisible en raison du manque de connaissance. **Cette ignorance des flux et des interactions entre les différents segments du marché immobilier, et plus globalement des effets d'échelle dans tous les domaines, rejait sur la pertinence du système de cluster.** Ainsi, dans le domaine de la création d'emplois, les quelques entreprises qui se créent ne sont que rarement implantées dans la CAPS, mais à Boulogne-Billancourt, à Courbevoie, à Cachan, ponctuellement à Orsay pour les cas repérés. Il apparaît donc que malgré ses principes fondés sur les relations locales de proximité, la logique du cluster soit loin de correspondre aux réalités locales. Dans une région où les marchés locaux de l'habitat sont segmentés par la géographie et les infrastructures de transport, **les raisonnements institutionnels se font à des échelles qui ne tiennent pas compte de ces différences territoriales.** La complexité incroyable du système d'acteur aux compétences qui s'entrecroisent s'ajoute à l'absence de désignation d'un acteur compétent et pilote pour le logement étudiant.

La logique d'excellence et de spécialisation, d'attractivité des établissements et des entreprises est orientée vers des territoires très vastes, dépassant les logiques du territoire de vie quotidienne. Les logiques institutionnelles ne sont pas localisées (ainsi le CNRS gère-t-il ses logements depuis Meudon pour toute la région parisienne ou encore l'université Paris XI d'Orsay doit-elle s'adresser au CROUS implanté à Versailles). D'où les difficultés de dialogue et certaines contradictions entre responsables locaux, de plus en plus impliqués, mais dépassés par les logiques d'acteurs qui ne se raccrochent pas au territoire. Or tout projet de cluster repose normalement sur la valorisation des relations de proximité.

Les acteurs de tous niveaux manquent ici d'une connaissance fine du territoire pour concevoir des réponses adaptées. L'analyse des méthodes d'évaluation des besoins et de définition des objectifs montre le recours fréquent à des estimations grossières, aux modalités et raisonnements très variables selon les acteurs et qui sont pourtant consolidées sans précautions (ainsi le taux d'hébergement à atteindre ne fait pas l'objet d'analyses fines, les doubles compte sont ignorés et les objectifs sous-jacents ne sont pas explicités).

**De ce décalage entre réalités et concepts utilisés résulte une absence de réponse localisée dans le domaine de l'habitat par les responsables publics, Etat inclus.** Il est vrai que la compétence du logement étudiant est particulièrement mal calée : elle relève de l'Etat, mais la Région finance dans le cadre de sa compétence pour la formation, certaines communautés se sont saisies de la compétence... d'autres refusent toute implication, préfèrent donner priorité aux besoins locaux en logements sociaux. De ce fait, les opérateurs ne prennent la mesure de la demande qu'à l'échelle régionale où la situation est souvent bien pire que sur le site du plateau. De même, l'idée est-elle

évoquée par certains travaux d'études de loger entreprises et habitants amenés par le projet scientifique du triangle sud du Plateau à Saint-Quentin en Yvelines, en comptant sur les futures infrastructures de transport...

Faute de réponse publique des acteurs aux étudiants et aux besoins en logement temporaire, une offre privée a pris le relais : les "appart-hotels" et des résidences avec services pour étudiants et chercheurs, avec des prix élevés.

C'est d'ailleurs vers eux que se tournent actuellement les aménageurs, faute de financements auprès des acteurs publics. Le risque est alors de produire une offre en partie inadaptée aux besoins et qui amène une clientèle peu intéressante pour le territoire: des touristes de passage sur Paris et l'Île-de-France....

L'analyse menée ici montre deux enjeux complémentaires, majeurs pour la collectivité et au cœur de ses compétences premières :

-mettre en place les conditions d'accueil pour tous les habitants à travers une vraie stratégie de l'habitat : de l'étudiant et du chercheur de l'étudiant et du chercheur jusqu'à l'implantation sur son territoire des jeunes actifs et entrepreneurs issus des structures de formation et de recherche locales.

-mieux maîtriser les retombées à venir en matière d'emplois et de dynamique économique à l'échelle du territoire pour recueillir localement les fruits des investissements pour ses habitants. Cette idée d'un raisonnement d'abord local pourrait être le point de départ d'une réflexion ensuite plus large et régionale.

## Turin

---

L'exemple italien permet de mettre en lumière que notre hypothèse est valable dans un contexte de marché immobilier bien particulier. La concurrence entre des populations peu aisées (travailleurs pauvres, étrangers...) et les étudiants n'était, jusqu'alors guère possible en raison d'une double caractéristique : un marché détendu doublée par l'orientation très forte des politiques publiques et des mentalités en faveur de la propriété. Le parc locatif privé a été longtemps destiné à des ménages spécifiques : étrangers, personnes âgées, et dans une moindre mesure étudiants... Un tel contexte aboutit à une forte segmentation du marché, des filières et de la localisation de chaque public au cœur de la ville : les propriétaires intéressés par la location aux étudiants s'adressent aux services spécifiques créés par les pouvoirs publics, de même, d'autres propriétaires s'orientent plus vers la location « sociale » etc....

Bien que l'Environnement Park attire des publics divers : employés à fort niveau de qualification, jeunes en stage, professeurs invités..., la problématique du logement se pose dans ce contexte segmenté. Ainsi la question de la concurrence ne se pose pas.

En revanche d'autres problématiques liées à ce contexte sont mises en avant : la forte cohabitation, à travers le maintien des étudiants chez leurs parents, commence à poser problème aux pouvoirs publics qui multiplient les expériences (colocation entre jeunes, colocation avec des personnes âgées, ouverture des compétences du service LOCARE en direction des jeunes...), mais de nouveau ce sont des filières spécifiques qui sont utilisées. La concurrence aurait tendance à se faire plus entre les filières que directement sur le marché du logement.

Néanmoins, ce modèle segmenté n'a de raisons d'exister que dans un marché immobilier détendu. Hors, actuellement, le faible nombre de logements locatifs dans le secteur privé devient un enjeu essentiel en raison d'une convergence de facteurs (la crise financière qui aboutit à la restriction des prêts bancaires, la crise économique qui touche de plus en plus de ménages des classes moyennes, la politique de logement en faveur des étudiants, la demande de plus en plus forte d'étrangers d'avoir un logement décent pour sa famille...). Les pouvoirs publics tentent actuellement d'y répondre en actionnant différents leviers :

- l'investissement public direct en faveur de la production de logements locatifs essentiellement publics, avec des résultats limités (2 500 logements par an dont 500 dans le parc privé sur l'ensemble de la Région Piémont)
- l'incitation à la réhabilitation du parc existant dégradé en s'appuyant sur l'ATC ou les promoteurs privés.
- les outils de médiation entre les différents types de locataires et les propriétaires suivant les filières d'accès au logement mises en place

Les résultats de ces initiatives ne sont pas encore perceptibles (adaptation récente à une tension nouvelle du marché locatif). On peut imaginer que cette adaptation se soit faite à temps en raison de l'existence d'outils permettant une connaissance assez précise et renouvelée du marché de l'immobilier. Néanmoins, la problématique de la concurrence entre publics prend désormais tout son sens comme en atteste la remise en cause progressive des filières d'accès au logement. Elle sera ainsi à observer dans les années à venir.

**La pertinence de la question de la concurrence entre étudiants et personnes défavorisées ou à revenus modérés se pose en des termes quelque peu différents en Italie en général et à Turin en particulier.** D'un côté, la capitale du Piémont poursuit sa reconversion industrielle avec succès, grâce à son positionnement sur des sujets porteurs (le design, le sport avec les jeux olympiques, ou les hautes technologies et le développement durable qu'incarne l'Environment Park). D'un autre côté, cette reconversion industrielle mise en valeur par les pouvoirs publics et dans les médias s'inscrivait jusqu'à peu dans une dynamique démographique négative (de 1 167 000 habitants en 1971 à 865 000 en 2001 selon l'ISTAT) et un fonctionnement du marché de l'immobilier particulier.

La forte progression du statut de propriétaire occupant sur le marché du logement et dans les mentalités (les locataires étaient 58% en 1981 alors qu'ils sont 27% en 2001 à Turin), le recrutement local des universités Italiennes, le maintien des jeunes chez leurs parents ont abouti à limiter le poids du parc locatif. Il s'est ainsi adressé à des publics spécifiques : étrangers, personnes âgées, actifs nouvellement arrivés et dans une moindre mesure des étudiants. Se sont ainsi constituées des filières d'accès au logement par types de publics : les personnes très défavorisées utilisent la filière logement public, des services municipaux organisent la médiation entre différents types de locataires et les propriétaires (*LOCARE* pour les ménages à revenus modérés, *Stesso Piano* ou *Sportello Casa* pour les étudiants...), les résidences étudiantes publiques ou semi-publiques pour les étudiants défavorisés et/ou « méritants ». La loi de 1998 encadrant la contractualisation sur le marché privé a renforcé cette organisation. En marge de ces filières structurées par les pouvoirs publics, le marché immobilier privé géré par les propriétaires et les agences immobilières s'adressait aux actifs nouvellement arrivés, voire aux personnes défavorisées dans un marché noir peu connu mais apparemment important. Dans le parc privé, les propriétaires proposant leurs logements par ce biais se positionnaient sur un public en particulier.

La question de la concurrence entre publics était absente du débat. L'implantation de l'Environment Park n'a guère pesé sur cette problématique ; les étudiants par exemple choisissent leur lieu d'habitation en fonction de leurs goûts et besoins (lieu de vie, centre-ville) plutôt qu'en fonction de la proximité du cluster. Le débat s'est centré sur d'autres problématiques : comment favoriser la décohabitation ? Comment éviter la dégradation du bâti ? Comment lutter contre le marché noir ?... Néanmoins, ce cadre d'interprétation peut prendre toute sa dimension dans les mois à venir. Le contexte est en train de se renverser. De nouveaux publics viennent frapper à la porte du marché locatif privé (ménages ne pouvant plus accéder en raison de la crise immobilière et financière, étrangers de plus en plus nombreux, universités souhaitant attirer des étudiants du reste de l'Italie et de l'étranger...). La concurrence n'est pas encore vive mais quelques signes attestent de cette évolution en particulier le gommage des frontières entre les filières d'accès au logement (en particulier avec les jeunes pour qui s'ouvrent progressivement le logement social ou le service *LOCARE*). Les pouvoirs publics cherchent à développer le parc locatif en intervenant sur le parc

existant (réhabilitation), en s'appuyant sur les services de médiation entre propriétaires et locataires, en édictant des règles afin de récupérer une partie des constructions neuves.

Cet exemple permet de mettre en valeur le lien existant entre l'apparition d'une concurrence entre publics et les pratiques existantes sur le marché de l'immobilier : en Italie le poids de la propriété a favorisé la segmentation des filières d'accès au logement et ainsi limité la concurrence. La tension faible de l'immobilier à Turin a également permis de maintenir des filières d'accès aujourd'hui en cours de réorganisation.

## Delft

---

Le cas néerlandais est caractérisé par un dispositif parapublic fort et diversifié, aussi bien concernant aussi bien la réalisation et la gestion des logements étudiants, que l'intermédiation avec le parc privé, ou le dispositif d'accès et de contrôle des loyers. Cette organisation a permis de mettre en place des acteurs forts et un statut du logement étudiant, qui ont évité la mise en place d'aides à la personne coûteuses et des listes d'attente ou une spéculation dommageable pour les étudiants. Une partie non négligeable du parc étudiant est constitué de chambres partageant des services et installations communes. L'insuffisance et le vieillissement de ce parc a abouti au développement des squatteurs, du parc insalubre ou loué sans respecter la réglementation.

Ce dispositif s'est trouvé débordé dès la fin des années 1990 à la fois par le développement brusque du nombre d'étudiant, mais aussi par le prolongement de la présence des étudiants dans le parc spécifique. L'allongement des études et les difficultés de passage à la vie active, comme les effets de la hausse des prix immobiliers sur l'offre destinée aux jeunes après les études, se sont ajoutés à l'augmentation des étudiants étrangers et des sessions de formation temporaires.

Dans le cas de Delft, ces difficultés se sont doublées d'une paupérisation urbaine prononcée liée à la raréfaction des possibilités de construire et au développement extérieur de zones plus chères et moins denses. Le cluster de l'Université technique de Delft (TUD) est un projet économique majeur pour le pays ; il repose sur le concept d'économie du savoir et sur le constat des liens forts existant entre les entreprises locales de ce secteur (organismes de recherche, bureaux d'étude et conseil, concepteurs) et l'université. Mais ce lien est d'abord fondé sur le maintien sur place des étudiants après leurs études et la localisation de leurs projets dans le territoire environnant, non sur l'idée d'une complémentarité ou d'une valorisation de la recherche universitaire par les entreprises locales. L'offre de logement est donc un point clé pour permettre de garder ce « capital humain » dans la ville.

Cette ville ancienne et très exposée aux inondations est en effet cependant au bout de ses capacités d'extension. Par le mécanisme de la décohabitation et du vieillissement de la population, elle a vu partir vers l'extérieur les ménages moyens ou aisés qui cherchaient à se loger dans des quartiers plus résidentiels ou plus aérés. Ce processus a créé évidemment une concurrence forte sur les quelques espaces à construire qui subsistent : certains souhaitent les consacrer d'abord au logement étudiant en s'appuyant sur les études montrant le lien très net entre la proximité de l'université et le succès aux examens. D'autres préfèrent voir progresser la part des ménages à meilleur revenu, pour créer une dynamique économique plus favorable pour les commerces et services locaux. Le rattrapage de l'offre de logements étudiants a également été sujet de débat : les organismes spécialisés, comme le DUWO, le plus important gestionnaire de logements étudiants, souhaitent produire du logement plus grand et plus confortable, ainsi que restructurer le parc étudiant existant. Certains syndicats étudiant y voient une manœuvre pour augmenter les loyers et sortir le parc de son statut privilégié. Des programmes sont prévus, pour la plupart sur des sites universitaires, mais cela n'a pas empêché le maintien des situations de non-logement pour une partie des étudiants, avec des accidents graves (incendies, procès).

Le développement du parc étudiant a été l'objet d'innovations intéressantes, par la coopération entre organismes spécialisés pour le logement étudiant et autres constructeurs sociaux, mais aussi par des initiatives privées. Néanmoins, portées par l'idée qu'il fallait améliorer la qualité des



logements étudiants, elles ont plutôt poussé à une augmentation des loyers et des surfaces. Par contre, les diverses solutions imaginées pour réaliser des logements pour jeunes ménages « starters », allaient toutes dans le sens d'une baisse des coûts (et des surfaces), à partir de ressources urbaines nouvelles (les bureaux, les étages des commerces, les locaux vacants divers) ; le rétablissement d'un parcours résidentiel à la sortie du logement étudiant permettrait à la fois de réutiliser le parc spécifique pour les autres étudiants, mais aussi de résoudre la question de l'offre de logements pour les jeunes actifs à revenus encore faible.

Enfin, une autre piste de réponse est actuellement recherchée dans la priorité donnée à certains occupants : le « campus contract » (contrat étudiant) a été mis en place unilatéralement par le DUWO, pour obliger les étudiants à quitter rapidement leur logement en fin d'études, afin de le réutiliser pour des étudiants nouvellement arrivés. Cette perte du droit au logement est actuellement contestée par les syndicats étudiants, qui réclament par ailleurs un effort de construction plus significatif.

L'expression politique des étudiants est devenue une forme majeure de réaction à cette situation de pénurie : lors des élections de 2006, dans plusieurs villes, des programmes spécifiques ont été présentés par des étudiants, s'inspirant des diverses solutions déjà envisagées.

La question de la « concurrence » entre actifs et étudiants est ici posée de façon particulière : à travers le partage de l'offre foncière et immobilière entre types de logements, activités et acteurs du marché ; mais aussi à travers les deux filières totalement séparées d'offre et de réalisation de logements : les acteurs sociaux produisant du logement étudiant et les constructeurs privés qui proposent du logement neuf pour les starters. Des coopérations ont été entamées sur certains projets, mais le découpage territorial entre la commune centre, siège de l'université et en manque de foncier, et la périphérie régionale, peu sensible au logement étudiant, pose manifestement question.

## Louvain la Neuve

---

Le projet de Louvain la Neuve a longtemps été celui d'une ville planifiée et innovante en matière d'habitat, dans un contexte national où le logement étudiant n'est pas l'objet d'une politique des pouvoirs publics, mais seulement des universités. L'offre de logements spécifiques a été portée par l'université catholique de Louvain la Neuve (UCL), institution qui possédait à la fois les terrains, un service d'accueil et les outils de gestion de l'offre et de la demande (notamment la possibilité d'ajuster l'offre aux difficultés des étudiants les plus modestes). Le recours au parc privé s'ajoutait à une faible variété d'offres, des maisons d'étudiants ou des appartements collectifs. Par ailleurs, le projet économique de la ville neuve, bien que dépendant également de l'institution universitaire, profite de l'excellente desserte du site pour lui donner un statut et un marché de l'emploi régional. Elle a permis à de nombreuses entreprises de renommée internationale de s'implanter sur la technopôle et d'établir des liens forts avec l'université, surtout pour le recrutement et la formation de leurs personnels.

L'UCL a manifestement été prise de cours par une évolution rapide de la demande au début des années 1990, en raison de l'arrivée d'étudiants étrangers, de l'augmentation des effectifs, du maintien dans les logements d'étudiants en fin de cursus mais sans travail, et enfin de l'attractivité du parc de la Ville Neuve pour des ménages moyens ou modestes de la région. La situation assez équilibrée qui prévalait a rapidement fait place à une situation d'urgence lors des rentrées universitaires, puis d'un décalage entre les capacités et la demande des étudiants. Le secteur privé a su se saisir en premier de cette opportunité, tandis que l'université devait en même temps s'adapter à un contexte plus concurrentiel à l'échelle internationale. Le secteur privé a joué un rôle essentiel pour compenser cet écart : l'une des agences immobilières locales a développé son activité en parallèle et en liaison avec celle de l'UCL, puis s'est lancée dans la promotion et la diversification des produits, notamment pour sortir de la référence au « kot », appartement collectif avec ou sans projet communautaire. Il a su occuper un créneau laissé libre par l'université dans un premier temps, tout

en s'adaptant aux moyens de ses clients. Ce type d'activité tend désormais à se développer en Belgique, trouvant ses ressources en bourse, pour se recentrer sur une clientèle plus aisée (souvent étrangère) et sur la rénovation du parc des universités, parfois dépassées par les investissements à réaliser pour moderniser leur parc de chambres. Par ailleurs, dans un contexte régional où les prix immobiliers sont devenus très élevés, la ville neuve de Louvain est devenue très attractive pour les retraités, les couches moyennes, voire les ménages modestes, débouchant sur un risque de vieillissement et de paupérisation de la population permanente locale.

A l'échelle locale se mettent progressivement en place les différents leviers d'une politique de logement social, de rattrapage de l'offre pour les étudiants et de diversification des habitants de la ville nouvelle en raison de la pression régionale et de la recherche de logements intermédiaires. Néanmoins, les délais de réponse sont longs et les quantités mises en œuvre faibles, parce qu'elles reposent sur un petit nombre d'acteurs (la commune et l'université) dans un contexte régional où dominant les communes résidentielles chères. Faute de politique du logement étudiant, c'est à travers la coopération avec le secteur privé que ces acteurs doivent trouver les solutions pour développer une offre qui apparaît déterminante pour diversifier et donner une attractivité au site de Louvain.

## Conclusions

---

En conclusion, trois observations convergent sur l'ensemble des sites étudiés:

### **1°) La crise du logement étudiant est en partie produite par un croisement entre des évolutions internes et un contexte local du logement:**

Il est apparu au fil des entretiens que le statut de l'étudiant s'est diversifié depuis une dizaine d'années :

-les dispositifs fondés sur un statut particulier et homogène des étudiants s'avèrent désormais inadaptés et posent des problèmes de fonctionnement lourds dans les pays à forte économie publique, dans le nord de l'Europe ; mais la question émerge même en Italie, où l'intervention publique est faible ;

-l'économie du savoir supprime progressivement la différenciation entre les statuts, de l'étudiant au salarié à plein temps, ceci sur des sites qui partagent de plus en plus le même marché du logement ;

-l'ouverture sur un marché international des études supérieures a accentué la mobilité des étudiants, qui circulent d'un site et d'un pays à l'autre et n'hésitent pas à changer de contexte culturel et social malgré les handicaps dus à des systèmes sociaux ou économiques très différents;

-l'incitation à la mobilité pendant les études fait désormais partie de la pédagogie (stages, diversification des cursus) ;

-la demande des étudiants est plus exigeante quant à la qualité des logements, parce que l'allongement des durées d'études amène des ménages étudiants plus âgés, entrés parfois pleinement dans la vie sociale à défaut de l'être dans la vie active. Cela explique l'obsolescence du parc spécifique existant, au demeurant géré avec un immobilisme manifeste dans tous les pays.

L'autre facteur est la tension des marchés locaux du logement, que l'on pourrait supposer générale sur les sites de développement technologique, mais qui s'est avéré au fil de la recherche plus diversifié. Le développement universitaire et technologique est en effet de plus en plus conçu comme un outil de développement pour des régions en reconversion économique ou en perte de population. Dans de tels contextes, la détente du marché est au départ un atout pour loger les étudiants. Mais ils entrent en concurrence avec d'autres populations à faibles revenus mal logés.

Par contre, d'autres sites sont situés dans des zones déjà très convoitées, à prix élevés et se prêtent plus à une mise en concurrence des différentes populations cherchant à se loger, surtout

après la reprise immobilière des années 1998-2001 ; enfin, toutes les situations intermédiaires peuvent se présenter, avec des réponses différentes.

Néanmoins, dans tous les sites, nous voyons la pression monter et les ressources s'épuiser pour parvenir à une situation de concurrence à terme. Pourquoi ? L'un des facteurs majeurs est la réponse très lente du secteur public spécifique à la demande étudiante.

## 2°) Le temps de réponse aux difficultés est long

Le temps de retard des politiques publiques du logement face aux besoins est aussi une donnée générale :

-la régulation se fait difficilement en raison des représentations que les acteurs, publics et politiques, portent sur le logement étudiant, alternant entre un libéralisme peu réaliste et un contrôle public désormais sans moyens suffisants (ils l'étaient parfois dès avant la crise, en Belgique et en Italie);

-les acteurs publics sont très repliés sur eux-mêmes, souvent spécialisés, et ont pris du temps pour s'ouvrir à d'autres réseaux de financement, pour trouver des solutions plus diversifiées ; ils ne disposent des moyens de mesurer les besoins à l'échelle locale, à partir de laquelle se structurent les réponses concrètes ;

-la réponse immédiate est encore principalement dans le secteur privé et dans les actions efficaces qui s'intéressent à la captation par des réseaux, des bourses de logement, une gestion assistée de l'offre et de la demande dans la durée.

-mais avec du retard une offre nouvelle apparaît : des programmes de densification des campus, de production spécifiques fortes (requalification de bureaux en logements étudiants), une production spécifique pour permettre le logement des jeunes après la fin des études, des logements temporaires, mais toujours en retard par rapport aux demandes et avec un effet d'appel sur la demande.

## 3°) De ce fait, **des mesures de protection du parc banal ont dû se mettre en place.**

-les programmes lancés sont un outil de promotion des universités et des sites de recherche, qui accentuent l'apport extérieur (étudiants étrangers, doctorants), parfois même priorisé par rapport aux étudiants locaux ; il a fallu mettre en place des programmes d'urgence, de recours à des parcs très sociaux pour loger les étudiants nationaux en premier cycle. Dans certains pays, il existe désormais une priorité pour certaines catégories (les 1er cycles par exemple), parfois même contradictoires (priorité également pour les étrangers !) ; progressivement l'idée de quotas de logements réservés pour chaque catégorie apparaît...

-le souci de répondre aux actifs locaux passe au second plan, au point que des mesures doivent être engagées pour limiter l'emprise du logement étudiant sur le marché du logement : interdictions de transformer le parc banal en logement étudiant, contrôles plus stricts de l'utilisation étudiante du parc (des baux plus contraignants liés à l'inscription universitaire), mise en place d'un statut du logement étudiant dans plusieurs pays.

4°) Nous pourrions nous demander si le développement d'une offre découlant de l'analyse quantitative sur les besoins en logements spécifiques des étudiants **pourrait avoir un effet d'appel sur la demande**, en raison de l'atout que représente cette offre pour attirer des effectifs étudiants en provenance d'autres régions ou pays. Dans un contexte de concurrence internationale, cet effet d'entraînement peut vite être démultiplié par un cycle en spirale entre l'offre et la demande, que le développement des organismes d'accueil des étudiants extérieurs et des dispositifs d'appui accélère. Le processus avait déjà eu lieu au début des années 1980 lors de la première explosion des effectifs étudiants. Le risque de vacance à terme ne peut être écarté, lorsqu'une offre de bon niveau se développera dans tous les pays. Si la formation universitaire persistait à rester un thème de

concurrence entre les sites à hautes technologies, il est probable que certains sites perdront une partie de leur importance.

5°) **La question du logement des jeunes n'apparaît pas réellement pensée globalement**, du logement des étudiants à celui des jeunes actifs. Dans les quatre pays étudiés, la question est prise par le public, alors qu'il apparaît évident que l'enjeu est d'apporter une réponse continue à l'autonomisation du logement des jeunes lors de leurs études. Plusieurs solutions sont envisagées, mais actuellement d'abord dans le secteur privé (constructeurs et investisseurs) et en alliant une production neuve et un produit financier. Il s'agit de l'accession pour les « starters », avec possibilités de revente ; de la vente aux occupants des logements loués ; du passage à une offre locative plus diversifiée, voire transformable, etc.